

Årsredovisning
för
Brf Ångpannan 10
769607-1930

Räkenskapsåret
2014

Styrelsen för Brf Ångpannan 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Ångpannan 10 byggdes 1929 och har värdeår 1964. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 118 kvm varav 1 088 kvm utgör lägenhetsyta och 30 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 401 kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten består av 34 st medlemslägenheter varav 8 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder och 1 st lokal.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Jens Peterson Berger	30 kvm	2015-03-01

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Maria Mirsch	Ordförande
Anders Larsson	Kassör
Mathilda Hansson	Sekreterare
Cecilia Svanberg	Ledamot
Emma Mollberg	Ledamot
Barbro Shanwell	Ledamot
Sofia Lundblad	Suppleant
Andreas Persson	Suppleant
Gabriel Gunnarsson	Suppleant (avgick pga flytt under 2014)

Revisor har varit Mats Dahlström, revisorssuppleant har varit Sara Jegeman.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2014. Extra stämma hölls den 4 oktober 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit elva protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att renovera fasaden avslutades under året. Husgrunden mot gården har åtgärdats genom att nya stuprör går ner i marken för att förhindra att fukt/regnvatten tränger in i grund och fasad

Hyresrätterna har fått ny badrumsinredning (toalettstol, handfat, badkar).

En ny tvättmaskin köptes in i april 2014

En arborist inspekterade och beskar träden på gården. Föreningen har mottagit nya trädgårdsmöbler i gåva från en bostadsrättsinnehavare

På den ordinarie stämman i juni 2014 fattades ett andra beslut om att endast fysiska personer kan beviljas medlemskap i föreningen. Stadgeändringen registrerades hos Bolagsverket den 18 november 2014.

En extra stämma i oktober 2014 tog ett första beslut om att införa en avgift för andrahandsuthyrning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresgästerna har fått en hyreshöjning med 1.700 kr/kvm/år respektive 1.900 kr/kvm/år från den 1 januari 2015.

Styrelsen har beslutat om en amortering med 20.000 kronor per månad samt en engångsamortering om 300.000 kronor i mars 2015

Styrelsen undersöker möjligheten att sälja lokalen för att öka intäkterna till föreningen alternativt att hyra ut igen till en högre hyra (efter viss renovering av lokalen)

Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fönster	2011
Soprum	2013
Fasadrenovering	2013
Fasadrenovering	2014

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 24 257 000 kr varav 12 816 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 23 800 000 kr samt lokaler 457 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 189 169	1 134 553	1 049 795	1 382 075
Resultat efter finansiella poster	27 056	-36 892	-42 760	136 634
Soliditet (%)	57	56	61	62
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	928	935	871	851
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 125	10 810	8 847	8 847
Elkostnad/kvm totalyta	28	44	33	39
Värmekostnad/kvm totalyta	181	193	193	185
Vattenkostnad/kvm totalyta	34	34	34	36
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	65	65	60	60

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 725 022
reservering yttre fond	-72 771
årets vinst	27 056
	-1 770 737

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 770 737
--	------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 189 169	1 134 533
Summa rörelseintäkter		1 189 169	1 134 533
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-522 216	-526 638
Övriga externa kostnader	3	-82 611	-85 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 285	-301 684
Summa rörelsekostnader		-943 112	-914 116
Rörelseresultat		246 057	220 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	9 577
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 062	-266 886
Summa finansiella poster		-219 001	-257 309
Resultat efter finansiella poster		27 056	-36 892
Resultat före skatt		27 056	-36 892
Årets resultat		27 056	-36 892

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	25 300 396	25 337 043
Summa materiella anläggningstillgångar		25 300 396	25 337 043
Summa anläggningstillgångar		25 300 396	25 337 043
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 330	46 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	27 635	27 767
Summa kortfristiga fordringar		31 965	74 476
Kassa och bank			
Kassa och bank		662 923	692 270
Summa kassa och bank		662 923	692 270
Summa omsättningstillgångar		694 888	766 746
SUMMA TILLGÅNGAR		25 995 284	26 103 789

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 851 671	15 851 671
Fond för yttre underhåll		661 634	588 863
Summa bundet eget kapital		16 513 305	16 440 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 797 793	-1 688 130
Årets resultat		27 056	-36 892
Summa fritt eget kapital		-1 770 737	-1 725 022
Summa eget kapital		14 742 568	14 715 512
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 015 880	11 015 880
Summa långfristiga skulder		11 015 880	11 015 880
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		43 669	156 931
Skatteskulder		92 523	99 010
Övriga skulder		0	7 541
Förutbetalda avgifter och hyror		59 628	70 185
Upplupna kostnader	8	41 016	38 730
Summa kortfristiga skulder		236 836	372 397
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 995 284	26 103 789
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Företagsinteckningar		11 016 000	11 016 000
Summa ställda säkerheter		11 016 000	11 016 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Fönster	5,00 %
Soprum	5,00 %
Fasad	2,50 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 010 001	952 799
Hysesintäkter bostäder	103 698	100 192
Hysesintäkter lokaler	48 000	48 000
Påminnelseavgift	1 900	1 400
Pantförskrivningsavgift	7 704	8 560
Överlåtelseavgift	8 560	23 540
Öres- och kronutjämning	12	43
Övriga rörelseintäkter	9 294	0
	1 189 169	1 134 534

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Snöröjning/sandning	3 750	9 513
Städning grundavtal	31 200	29 624
Städning extradebiteringar	0	7 356
Hyra av entrémattor	2 956	4 399
Serviceavtal	7 353	7 052
Hiss serviceavtal	2 700	4 280
Tvättstuga	32 561	8 543
Soprum	0	9 017
Dörrar och lås	0	21 053
VA	28 722	0
EI	0	11 060
Hissar	3 717	8 002
Fasader	0	1 040
Gård	19 284	1 228
Vattenskada	19 483	0
Elavgifter	31 904	49 018
Uppvärmning	202 289	215 558
Vatten	38 300	38 293
Sophämtning	23 772	21 812
Fastighetsförsäkring	15 893	15 784
Kabel-tv	9 092	9 093
Fastighetsskatt	4 570	4 570
Kommunal fastighetsavgift	43 812	43 560
Justeringfast.skatt/avgift	0	1 980
Trivselkostnader	857	4 803
	522 215	526 638

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Inkasso- och KFM-avgifter	1 544	1 826
Förbrukningsmaterial	3 133	3 421
Administration, kontorsmaterie	2 399	1 832
Styrelseomkostnader	1 500	5 911
Revisionsarvode extern revisor	10 219	10 000
Möteskostnader	6 286	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	50 012	50 012
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 250	3 000
Konsultarvoden	88	2 375
Bankkostnader	1 230	2 409
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
	82 611	85 794

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 447 617	17 906 332
Inköp	301 638	2 541 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 749 255	20 447 617
Ingående avskrivningar	-1 997 840	-1 696 156
Årets avskrivningar	-338 285	-301 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 336 125	-1 997 840
Utgående redovisat värde	18 413 130	18 449 777
Taxeringsvärden byggnader	11 441 000	11 441 000
Taxeringsvärden mark	12 816 000	12 816 000
	24 257 000	24 257 000
Bokfört värde byggnader	18 413 130	18 449 777
Bokfört värde mark	6 887 266	6 887 266
	25 300 396	25 337 043

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	2 449	2 423
Förutbetald kabel-TV	2 270	2 273
Förutbetald ekonomisk förvaltning	12 503	12 503
Förutbetald snöröjning	1 875	1 875
Förutbetald serviceavtal	5 711	5 449
Förutbetald vatten	2 827	3 244
	27 635	27 767

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 917 148	934 523	588 863	-1 688 130	-36 892
Reservering yttre fond			72 771	-72 771	
Disposition av föregående års resultat:				-36 892	36 892
Årets resultat					27 056
Belopp vid årets utgång	14 917 148	934 523	661 634	-1 797 793	27 056

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB Bolån	1,72	3 mån	3 728 000	0
SEB Bolån	1,75	3 mån	4 000 000	4 000 000
SEB Bolån	1,70	3 mån	3 287 880	3 287 880
SEB Bolån			0	1 000 000
SEB Bolån			0	728 000
SEB Bolån			0	500 000
SEB Bolån			0	1 500 000
			11 015 880	11 015 880

Not 8 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	4 536	6 599
Upplupen kostnad el	3 483	2 638
Upplupen kostnad värme	32 997	29 493
	41 016	38 730

Stockholm *10 13* 2015

Maria Mirsch

Maria Mirsch
Ordförande

Anders Larsson

Anders Larsson
Kassör

Mathilda Hansson

Mathilda Hansson
Sekreterare

Cecilia Svanberg

Cecilia Svanberg
Ledamot

Emma Mollberg

Emma Mollberg
Ledamot

Barbro Shanwell

Barbro Shanwell
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *18 13* 2015

Mats Dahlström
Mats Dahlström
Revisor

SARA JEGEMAN
SARA JEGEMAN

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Ångpannan 10

Org nr 769607-1930

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Ångpannan 10 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ångpannan 10 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 mars 2015


Mats Dahlström
Aukt revisor

Se sid 10
Sara Jegeman
Internrevisor

